

widerlöv

Nacka



Mensättra

Abborrvägen 1F



Med trädgård & gemensam pool



Johan Wahlberg

Reg. fastighetsmäklare

☎ 0735-11 74 92

✉ johan.wahlberg@widerlov.se

📍 Ektorpsvägen 4

I hjärtat av Saltsjö-Boo återfinns detta rymliga parhus med generösa umgängesytor såväl inne som ute.

Huset är uppfört i modern arkitektur med högkvalitativa materialval och kök från Marbodal.

En väl genomtänkt planlösning i kombination med stora fönsterpartier och ljusa materialval skapar en svårslagen helhet.

Rymdkänslan är påtaglig med hela ca 5,5 meter i takhöjd i vardagsrummet och ca 2,9 meter i övriga utrymmen på entréplanet.

Entréplanet samlar kök, matplats och vardagsrum i öppen plan med altandörrar som öppnar upp mot trädgården. I anslutning nås ett rymligt allrum, entréhall samt ett luftigt badrum med ytor för klädvård.

Det övre planet erbjuder en mer privat sfär med tre sovrum och badrum sammanlänkade via en hall. Rummen har ljusinsläpp via takfönster och maximerad golvyta tack vare det brutna sadeltaket. De två större sovrummen har en golvyta om ca 11 kvm vardera. Det mindre ca 7 kvm.

Huset omsluts av en uppvuxen trädgård med längsgående altan i två väderstreck. Här erbjuds härliga ytor med plats för solstolar, lounge möbler och matgrupp. Vidare finns plats för lek och odling. Trädgården ramas in av staket, perfekt för barnfamiljen.

Föreningens gemensamma poolområde blir en naturlig samlingspunkt under årets varma dagar. Här njuter familjen lata dagar med sol och svalkande dopp. I anslutning finns gräsytor för lek och bollspel.

Föreningens hus är ritade av arkitekten Ingrid Reppen, vinnare av flera prestigefulla arkitekturpriser. Just detta projekt nominerades till stadsbyggnadsutmärkelsen i Nacka kommun år 2020.

Med bostadsrätten följer externt förråd i den egna trädgården samt ett isolerat förråd om ca 5 kvm i anslutning till poolområdet. Bilen parkeras bekvämt på uppfarten där huset disponerar två platser. Gästparkerings finns.

I förlängningen av Abborrhvagen ansluter Abborsjöns Naturreservat med sin vackra natur, nät av stigar och möjlighet till insjöbad. Därtill närhet till populära strandbad såsom Eriksviksbadet, Gustavsviksbadet och Sågsjön



Bostadsrätt

5 750 000 kr


Utgångspris

5 rum och kök





Bostadsfakta



 **Boarea:** 114 m²

 **Avgift:** 6 838 kr/mån

 **Våning:** 0 av 0

 **Byggnadsår:** 2020

Bostadsrättsparhus, LGH NR 0005 i BRF Mensättra 1:74 i Nacka

Abborrvägen 1F, 132 51 SALTSJÖ-BOO. Belägen i Nacka kommun.
Skattesats 30.53

STORLEK OCH LÄGE

5 rum och kök, Boarea ca 114 m². Areauppgift enligt mäklarbild

EKONOMI

Pris 5 750 000 kr. Avgift 6 838 kr/mån. inkl. kallvatten, sophantering, parkering & gemensam pool. Månadsavgiften höjs till 7590 kr/mån (+11 %) från och med oktober 2024. Andel i föreningen är 15.2083475%, och andel av årsavgiften är 13.37725%. Bostadsrättens indirekta nettoskuldsättning är 1 320 631 kr. Bostadsrättens indirekta nettoskuldsättning anger hur stor andel av bostadsrättsföreningens räntebärande skulder med avdrag för räntebärande tillgångar och likvida medel som indirekt belastar bostadsrätten.

Andelen beräknas med andelstalet för årsavgiften multiplicerat med föreningens totala nettoskuldsättning. Underlagen för beräkningen kommer från föreningens årsredovisning för 2023. Bostadsrätten är pantsatt, kontrollerad 08.08.2024. Per 2023-12-31 uppgick föreningens lån till 9,875 Mkr vilket ger en belåningsgrad om 12.191 kr/kvm boyta. År 2023 amorterade föreningen 100 Tkr.

Styrelsen har beslutat avgiftshöjning med 11% från oktober 2024. Planen är att justeras avgifterna halvårsvis givet ränteläge. Föreningens lån ligger tillsvidare med rörlig ränta. Styrelsen stämmer av föreningen löpande med målsättning att kunna sänka avgifterna längre fram i vår. Driftskostnaden är ca 1 906 kr/mån och fördelas enligt följande: försäkring 206 kr, hushållsström 1 700 kr.

Kostnad för el inkluderar uppvärmning av hus och varmvatten. Driftskostnader kan skilja sig beroende på vanor och antal personer i hushållet.

Föreningen tar ut en överlåtelseavgift om 1 433 kr av Säljare, och en pantsättningsavgift om 573 kr. Om bostadsrätten är pantsatt innebär det att säljaren tagit lån med lägenheten som säkerhet. Dessa lån löses i sin helhet, övertages eller byter säkerhet i samband med tillträdet. För årsredovisning och stadgar se bostadsbeskrivning på www.widerlov.se.



Planlösning

Övre plan



Viss avvikelse kan förekomma, ritningen är ej skalenlig.

Entréplan



Viss avvikelse kan förekomma, ritningen är ej skalenlig.

Föreningen



FÖRENING

BRF BRF Mensättra 1:74 i Nacka (äkta). Antal lägenheter: 9
BRF Mensättra 1:74 i Nacka omfattar sex stycken parhuslägenheter om 114 kvm vardera samt tre stycken studiohus om 21 + 21 kvm vardera. Den totala boytan uppgår till 810 kvm. Husen stod klara för inflytt år 2020.

Föreningen äger fastigheterna Nacka Mensättra 1:74, 1:75 samt 1:181. Den totala tomtarean uppgår till 5260 kvm. I föreningen finns gemensam pool med anslutande soldäck samt generösa grönytor för lek och bollspel.

Till varje bostad hör ett utvändigt förråd om ca 5 kvm samt två p-platser vilka ingår i månadsavgiften.

BYGGNAD, RENOVERINGAR OCH UNDERHÅLL

Byggnadsår: 2020

ÖVRIGA UTRYMMEN

Inhägnat gemensamt poolområde i solsäkert läge med pool om ca 8x3,5 m samt soldäck. Här finns även plana grönytor för lek och bollspel.

BILPLATS

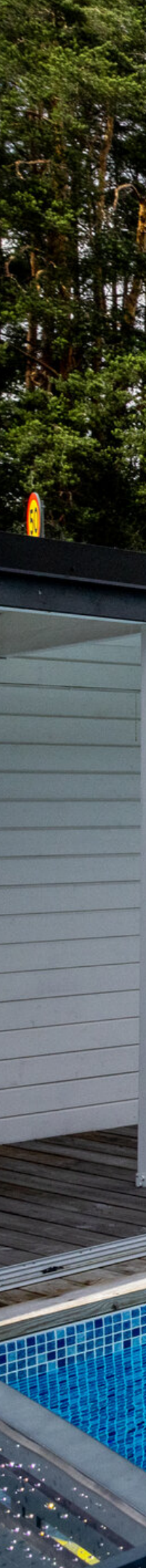
Varje parhus disponerar två p-platser vardera, studiohusen en vardera, vilka ingår i månadsavgiften. Gästparkerings finns.

TV- OCH INTERNETANSLUTNING

Föreningens hus är anslutna till Telia öppet fiber. Varje bostadsrättsinnehavare tecknar enskilt abonnemang.

GÅRDSPLATS/INNERGÅRD

Till varje bostadsrätt ingår upplåten tomtmark/trädgård som avgränsas med häck, staket eller gata. Bostadsrättsinnehavaren ansvarar själv för skötsel och underhåll av denna mark. Poolen och gemensamma ytor sköts av de boende på så vis att varje hushåll har en, ibland två, veckor när man ansvarar för skötseln av pool och gräsmattan.







we fled, because we had
to have nothing to feel something
again



















intressebanken



I Intressebanken har vi samlat alla våra bostäder vi har till salu, även bostäder som ännu inte utannonseras på den öppna marknaden, så kallade Förhandstips.

I Intressebanken kan du skapa bevakning av bostäder som matchar dina specifika önskemål och få mail om dessa så fort vi har lagt in bostaden i vårt system.

Registrera dig på vår hemsida www.widerlov.se



Bostadsvärdering

Ska vi ses hemma hos dig?

Nya tider skapar nya möjligheter. Du kanske går i försäljningstankar, eller så funderar du på vad din bostad är värd. Oavsett om du har planer på att sälja din bostad eller bara är nyfiken på värdet kan du ta hjälp av våra mäklare. Vi värderar ditt hus, sommarstuga, lägenhet eller fastighet. Antingen hemma hos dig eller digitalt. Skanna qr-koden och fyll i formuläret så kontaktar vi dig för ett förutsättningslöst möte.



Fri värdering



widerlove

Vårt samhällstänk utgår från tre perspektiv

Utgångspunkten för vårt företagande, och vårt CSR-engagemang, är att vi ska bedriva vår verksamhet så att den bidrar till en bättre värld. Vårt CSR-arbete har sin utgångspunkt i tre olika perspektiv: "people, planet, profit". Det ska vara bra för människor även utanför vår organisation, bra för vår värld och vara lönsamt.

Vad händer sen?

När du står inför valet att köpa ny bostad så är oftast frågor och funderingar många. Vi på Widerlöv tycker att det ska vara enkelt.

Mäklaren kontaktar dig

Meddela gärna om du är intresserad av bostaden redan på visningen och lämna ditt namn och dina kontaktuppgifter till mäklaren. Du kan även skicka ett mejl eller sms till mäklaren. Mäklaren kommer kontakta alla som lämnat sina uppgifter.

Har du frågor?

Läs igenom bostadsbeskrivningen i lugn och ro. Ta upp eventuella frågor med mäklaren när denne kontaktar dig.

Undersökningsplikt och betydelsen av att bostaden säljs i befintligt skick

Som köpare av en bostad har du en s.k. undersökningsplikt. Det innebär att du skall undersöka bostaden noggrant före köpet. Du kan inte i efterhand ställa krav på säljaren för fel och brister som du borde ha upptäckt vid en noggrann genomgång. Säljaren ansvarar inte för fel och brister som köparen borde ha räknat med eller förväntat sig, med hänsyn till bostadens ålder, pris, skick och användning. Vid köp av en bostadsrätt så är det inte bara lägenhetens skick som bör undersökas, utan även föreningens ekonomi och framtidsplaner.

När bostaden säljs i befintligt skick krävs dessutom att ett påstått fel i efterhand måste innebära att bostaden är i väsentligt sämre skick än vad köparen mot bakgrund av omständigheterna ovan hade fog att förvänta sig. Detta kan alltså beskrivas som en form av ansvarsbegränsning för säljarens del.

Emellertid åvilar det säljaren att upplysa om väsentliga förhållanden rörande bostaden. Även om bostaden säljs i befintligt skick, kan den alltså anses vara felaktig om säljaren före köpet har undanhållit omständigheter av betydelse för köparen. Om säljaren handlat i strid mot tro och heder, kan säljaren inte invända att köparen brustit i sin undersökningsplikt. Det ligger alltså i säljarens eget intresse att upplysa köparen om fel eller symptom på fel säljaren känner till eller misstänker. Vidare ansvarar säljaren för utfästelser säljaren lämnar.

Uppgiften om bostadsyta kan variera beroende på uppmättningsmetod, när uppmätningen gjordes mm. Om exakt bostadsyta är viktig för dig som köpare så uppmanar vi dig att göra en egen uppmätning.

Finansiering

Det är viktigt att du har finansieringen ordnad innan du lägger ett bud på bostaden. Du behöver ett lånelöfte från en bank på det belopp du vill låna. Vi har som målsättning att hjälpa dig att få så bra finansieringsalternativ som möjligt och som en del av vår service kan du därför komma att bli uppringd av en lånehandläggare hos någon av våra samarbetspartner.

Värdering av bostad Äger du en bostad som ska säljas i samband med köpet? Då är det viktigt att veta vad

bostaden har för marknadsvärde. Dels brukar banken vilja ha en värdeuppgift när du ansöker om lånelöfte, dels blir det enklare för dig att ta beslut om hur mycket du vill och kan erbjuda i en eventuell budgivning. Vi kommer gärna hem till dig och gör en kostnadsfri muntlig värdering. Prata med mäklaren så kan ni komma överens om en tid som passar.

Om det blir budgivning

Om två eller flera spekulanter är intresserade av att köpa bostaden avgörs köpet vanligtvis med en budgivning, som du kan följa på www.widerlov.se. När budgivningen är klar beslutar säljaren när och till vem han/hon vill sälja. Det är inte alltid så att säljaren väljer den som har det högsta budet, utan kan ta hänsyn till andra faktorer som t ex tillträdesdatum. Lagen kräver ett skriftligt avtal för att köpet ska vara gällande, dvs köpet är inte bindande förrän både köpare och säljare har skrivit under ett köpeavtal. Om ett nytt bud kommer in efter en muntlig överenskommelse om köp, men innan avtalet skrivits under, måste mäklaren framföra det nya budet till säljaren. Säljaren tar ställning till om hon/han vill ta emot det eller inte. I samband med tillträdet delar vi ut en lista över samtliga bud och budgivare till köpare och säljare.

Handpenning

Efter kontraktskrivningen ska köparen erlægga en handpenning. Handpenningens storlek är vanligtvis 10 % av köpeskillingen och betalas in inom en vecka från kontraktsdagen, om inte annat avtalats. Handpenningen betalas ut till säljaren så snart alla villkor i kontraktet är uppfyllda.

Om mäklaruppdraget

Mäklaren ska tillvarata både köparens och säljarens intressen. Det är dock säljaren som anlitar mäklaren för att hantera förmedlingen av bostaden, och det är också säljaren som betalar arvudet till mäklaren. Du som köpare behöver inte betala något för mäklarens arbete.

Enligt 14 § Fastighetsmäklarlagen ska en fastighetsmäklare redovisa skriftligen för säljare, köpare och spekulanter om mäklaren eller mäklarfirmen har några intäkter från vad som kallas "sidoverksamhet" i anslutning till uppdraget att förmedla någons bostad. Därför vill vi på Widerlöv berätta att Hemnet tar ut en obligatorisk avgift av säljaren för annonsering på hemnet.se, och att Hemnet ersätter Widerlöv med en mindre andel av kostnaden för en bostadsannons per annonserad bostad för den administration som tillkommer för oss. Ersättningen ges inte direkt till den enskilda mäklaren, utan går till mäklarfirmen.

Dataskyddspolicy

Om du som spekulant vill bli kontaktad av mäklaren kommer vi att behandla ditt namn och dina kontaktuppgifter i våra system.

Läs hela vår dataskyddspolicy här: widerlov.se/dataskydd





www.widerlov.se